Sœurdres
Maine-et-Loire (49)

Plan Local d'Urbanisme

5

Règlement



Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du





VU D'ICI
PAYSAGE & URBANISME

Espace plan&terre
2 rue Amedeo Avogadro
49070 Beaucouzé
Tél. 02 41 72 17 30
Fax 02 41 72 14 18
E-mail : agence@vudici.fr
Internet : www.vudici.fr

Sommaire

NOTE LIMINAIRE 2

LEXIQUE 3

DISPOSITIONS GENERALES 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 25

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH 38

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH 51

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 56

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 71

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME 86

Note liminaire

Chaque zone est soumise à un règlement construit sur le modèle ci-après. Chaque zone est définie au regard du diagnostic (site, formes bâties, occupations du sol, protection des sites…), des équipements et des choix arrêtés par le groupe de travail du PLU.

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Cette section définit ce qui est autorisé et interdit pour chaque zone.

Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Cette section définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

Article 3 Accès et voirie

Article 4 Desserte par les réseaux

Article 5 Caractéristiques des terrains

Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 Emprise au sol

Article 10 Hauteur des constructions

Article 11 Aspect extérieur des constructions

Article 12 Stationnement

Article 13 Espaces libres et plantations

Article 14 Coefficient d'occupation du sol

Article 15 Performance énergétique et environnementale

Article 16 Infrastructure et réseaux de communications électroniques

Lexique

Avertissement : En cas de divergence d'écriture entre le présent lexique et le règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

Alignement : l'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Annexes : sont considérées comme annexes les constructions secondaires non accolées constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages. Les piscines et leurs locaux techniques ne sont pas considérés comme des annexes.

Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. En tout état de cause une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

Accès : c'est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

Arbres de haute tige : arbre dont le tronc est débarrassé de ses branches sur 2 à 5 mètres de hauteur pour permettre le passage de piétons ou de véhicules sous la couronne (on distingue des arbres de 1ère, 2ème et 3ème grandeur).

Changement de destination : consiste à donner à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Clôture : c'est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle peut être constituée d'un mur, d'une haie, d'un portail… Les règles afférentes aux clôtures s'appliquent y compris lorsque celles-ci sont édifiées en retrait de la limite parcellaire.

Emprise au sol : c'est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. (art. R. 420-1 du code de l'urbanisme).

Emprises publiques : cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante à la date d'approbation du présent PLU, en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature.

L'extension mesurée, pouvant se traduire par une augmentation de l'emprise au sol définie au présent règlement, de la surface de plancher, du volume de la construction, ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction.

L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

Faîtage : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture : c'est la ligne de partage des eaux, déterminée par l'intersection supérieure de deux versants (pans) alternés de couverture.

Gardiennage (construction à usage exclusif de) : il peut s'agir soit d'un local pour du personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

Habitation légère de loisirs: Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (art. R. 111-31 du code de l'urbanisme).

Hauteur de façade : La hauteur de façade d'une construction est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit dans le cas d'un toit en pente, ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Hauteur à l'égout du toit : correspond à la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.

Hauteur au faîtage : la hauteur au faîtage, ou plafond, mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faibles emprises tels que souches de cheminée, machineries…

Huisserie : l'ensemble du linteau, de deux poteaux d'huisserie et de l'appui, constitue l'huisserie d'une porte ou d'une fenêtre

Immeubles existants : sont considérés comme existants, les immeubles existants à la date d'approbation du PLU.

Installations classées : les installations classées sont soumises aux articles L.511 et suivants du code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou à déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Lambrequin : plaque destinée à dissimiler un store.

Limites séparatives : les limites autres que l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques constituent les limites séparatives avec d'autres propriétés publiques ou privées. Elles se classent en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain ayant un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.
- les limites de fond : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlot.

Marge de recul : la marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe des voies, soit depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Menuiserie extérieure : ensemble des éléments servant à fermer un bâtiment : fenêtre, porte-fenêtre, baie vitrée, porte d'entrée, porte de service, porte de garage…

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés.

Reconstruction après sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. (Code de l'urbanisme - article L111-3-1er alinéa)

Reconstruction d'un bâtiment : Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée. (Code de l'urbanisme - article L111-3-2ème alinéa)

Retrait : le retrait est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Terrain desservi : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Code de l'urbanisme - article L421-5)

Terrain naturel : le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façade cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian pour calculer la hauteur.

Unité foncière : L'unité foncière est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

Voie : la notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse,
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

Zone d'assainissement collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement, est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble eaux collectées.

Zone d'assainissement non collectif : zone où la collectivité, qui a compétence en matière d'assainissement non collectif, est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement autonome et, si elle le désire, leur entretien.

Zone non-aedificandi : zone où tous types de constructions, y compris les extensions, sont interdits. Dans les zones non aedificandi définies pour des raisons de risques (mouvements de terrain, etc.), les changements de destination des constructions existantes sont également interdits

.







Dispositions générales

1) Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Sœurdres.

2) Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

1- Sont et demeurent applicables au territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme, et notamment les articles :

- L.111-9 relatif aux périmètres de déclaration d'utilité publique
- L.421-4 relatif aux travaux ou aménagements soumis à déclaration préalable
- L.111-10 relatif au périmètre de sursis à statuer
- L.421-5 concernant les dispenses de formalités pour certains travaux ou aménagements
- L.111-1.4 relatif aux routes à grande circulation et voies express

2- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des dispositions des articles :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du fait de sa situation… »
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiquesR.111-15 : protection de l'environnement
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

3- Les Servitudes d'Utilité Publique annexées au plan, en application de l'article L.126-1 du code de l'urbanisme.

4- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatifs :

- aux périmètres sensibles,
- au droit de préemption urbain,
- aux zones d'aménagement différé,
- aux Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

5- Titre III de la Loi du 27 septembre 1941

Les dossiers d'urbanisme concernant les opérations soumises à l'autorisation du permis d'aménager, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers quand ces opérations peuvent, en raison de leur localisation ou de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur des vestiges ou d'un site archéologique, doivent être transmis pour avis au Service Régional de l'Archéologie.

Lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, ruines, [...], ou plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionales des Affaires Culturelles concernée.

6- Avant toute construction et aménagement, les propriétaires vérifieront que les caractéristiques des terrains permettent la réalisation de l'opération envisagée. Ils effectueront une évaluation des risques d'éboulement de coteau, d'effondrement de caves ou d'inondation ; le cas échéant, ils mettront en œuvre les mesures indispensables à la prise en compte des risques.

Dans les zones soumises au risque retrait-gonflement des argiles, une étude géotechnique est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement du sol vis-à-vis du phénomène retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol, ainsi que son environnement immédiat (voir fiche indicative en annexe).

7- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

3) Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en :

Zones urbaines dites « zones U »

Les équipements publics existants ou en cours de réalisation y ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement, sont :

- UA : zone urbaine ancienne à vocation mixte
- UB : zone urbaine d'extension à vocation principale d'habitat

Zones à urbaniser, dites « zones AU »

Ce sont les espaces à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement, sont :

- 1AUh : zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat
- 2AUh : zone d'urbanisation future à long terme à vocation principale d'habitat

Zones agricoles dite « zones A »

Ce sont les espaces destinés à l'exploitation agricole du sol.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

- A : zone agricole
- Ap : secteur agricole de sensibilité patrimoniale

Zones naturelles et forestières

Ce sont des espaces protégés. Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre V du présent règlement sont :

- N : zone naturelle protégée du fait de sa sensibilité environnementale et paysagère
- Ne : secteur de la STEP
- NL / secteur naturel d'équipements légers de plein air à vocation de tourisme et de loisirs
- Np : secteur naturel de sensibilité patrimoniale

Autres éléments

Les documents graphiques comportent également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Bien que situés dans des zones urbaines ou des zones naturelles, ils ne peuvent être construits ou recevoir une autre destination que celle prévue au plan du P.L.U. (article R.123-32 du Code de l'Urbanisme).

Le document graphique fait apparaître l'emplacement réservé tandis que sa destination et son bénéficiaire sont consignés dans la liste des emplacements réservés annexée au Plan local d'urbanisme.

- Le propriétaire du terrain concerné par un emplacement réservé peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.les éléments remarquables du paysage, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme et disposant d'un contenu règlementaire précisé dans le présent document en référence aux éléments repérés dans le zonage.

4) Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que "d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes" (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux :

- qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles,
- ou qui sont sans effet à leur égard.

5) Rappels

Toute construction est soumise à autorisation sous réserve des articles L 421-1 et suivants du CU.

Les travaux exécutés sur des constructions existantes et ayant pour effet d'en changer la destination, d'en modifier l'aspect extérieur ou le volume, ou d'y créer des niveaux supplémentaires, sont soumis à permis de construire ou à déclaration.

Clôtures

L'édification des clôtures doit être soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du CU.

Défrichement

Les demandes d'autorisation ou de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés (art. L 130-1 et suivants du CU).

Le défrichement des bois, non identifiés comme « espaces boisés classés », est soumis à autorisation préalable en application des articles L 311-1 et suivants du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale…).

Protection du patrimoine archéologique

Toute découverte archéologique (poterie, monnaie, ossements, objets divers…) doit être immédiatement déclarée au Maire de la Commune ou au Service Régional de l'Archéologie » (Loi validée du 27 septembre 1941 relative à l'archéologie préventive) décret N° 2002-89 du 16 janvier 2002 : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définies par la loi du 17 janvier 2001 susvisée ».

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».







Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est la zone agglomérée dense ancienne correspondant au centre historique et traditionnel de l'agglomération de Sœurdres.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. On y trouve également des activités commerciales, artisanales, de services, d'équipements, compatibles avec la proximité d'habitations.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme concernant les édifices remarquables d'intérêt patrimonial. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.6.).

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

1- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations,

2- Les installations classées soumises à autorisation,

3- Les constructions et installations à usage agricole,

4- Les constructions et installations d'activités industrielles,

5- Les dépôts de véhicules hors d'usage,

6- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux visibles des voies,

7- Les aires de stockage de déchets,

8- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,

9- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

10- Les installations précaires établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation,

11- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,

12- Le stationnement de fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

Article UA2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

Les dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme figurent en fin de règlement.

2) Dispositions générales

A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, sont admis :

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisée, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, s'ils sont indispensables et si la topographie l'exige,

2- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz…),

3- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

4- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :

- que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage (bruits, odeurs…),
- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant,
- que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 Accès et voirie

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie…), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

Article UA4 Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dument autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2) Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions nouvelles sont assainies par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Il est rappelé que l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations, que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétats.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent être obligatoirement être souterrains dans le cas d'opération d'ensemble.

Article UA5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UA6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

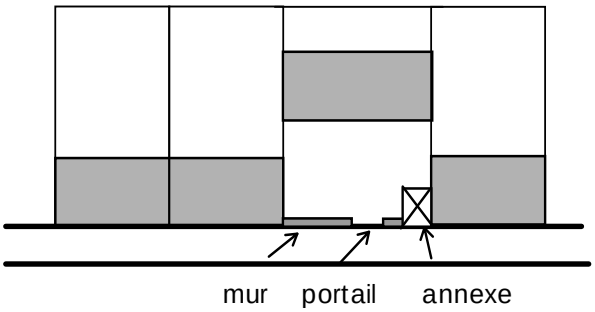
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Elles sont interdites en façade sur voie ouverte à la circulation générale.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement,
- pour les extensions et modifications des habitations ou des constructions, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 5 mètres du domaine public,
- pour les constructions nouvelles, si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre. Cette continuité visuelle peut être constituée par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôtures, bâtiments annexes, pouvant éventuellement être employés conjointement (Cf. schéma ci-après),



- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article UA7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des limites séparatives. En cas d'implantation en retrait, le recul ne devra pas être inférieur à 3 mètres.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement,
- pour les annexes et les abris de jardin,
- lorsque la continuité sur voie est assurée conformément à l'article 6 de la présente zone,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UA8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UA9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UA10 Hauteur des constructions

1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

2) Hauteurs maximales

Toute construction ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Il est toléré une différence d'altitude de plus ou moins 0,50 mètre par rapport aux corniches voisines pour les constructions principales. En cas de différences importantes de hauteurs entre les corniches voisines, celle faisant référence est la plus haute.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées…), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...),
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article UA11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions anciennes doivent être autant que possible conservées et mises en valeur.

Les boitiers, coffrets techniques aériens, compteurs, peuvent être mutualisés. Dans tous les cas, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ils peuvent être :

- soit intégrés à la façade de la construction, sans débord,
- soit intégrés dans un coffrage (par exemple de type bois, muret ou gabion de pierres sèches),
- soit masqués par des plantations,
- soit intégrés dans la clôture.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

3) Constructions à usage d'habitation

3.1. Toitures

a- Couverture des toitures

Les couvertures doivent être réalisées :

- en ardoise,
- en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

Sont également autorisés :

- les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas, ainsi que pour les abris de piscines,
- les couvertures en bac acier uniquement en cas de toiture-terrasse pour une annexe ou un volume secondaire ; elles sont interdites pour le volume principal.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation, comme illustré ci-contre
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium,
- les fibro-ciment.

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

Les lucarnes retroussées (chien assis) et les lucarnes rampantes sont interdites.

b- Pentes de toitures

La toiture du volume principal sera à double pente. Les volumes secondaires et les annexes pourront admettre une toiture à une seule pente ou une toiture terrasse.

La toiture du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- pour les volumes secondaires et les annexes,
- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE).

3.2. Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant. Les couleurs brillantes ainsi que le blanc pur sont interdits.

Soubassements et façades doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...)
- les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur et menuiseries),
- les bardages métalliques ou en plaque de fibrociment.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les mécanismes des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un coffrage, soit par un lambrequin (plaque dissimulant le tout).

Les couleurs des menuiseries et des huisseries seront de teinte neutre et en harmonie avec la couleur de la façade.

3.3. Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'intégrer au mieux avec la construction à laquelle elle s'accole.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Matériaux :

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de mélanges de couleurs (foncée, ou identique au bâtiment d'appui).

Les parois doivent être constituées de matériaux transparents (comme le verre).

La toiture doit utiliser des matériaux soit transparents ou translucides, soit de teinte foncée identique à ceux de la toiture du bâtiment principal.

4) Constructions annexes

Les annexes d'une superficie de plus de 20 m² sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions à usage d'habitation en ce qui concerne les couvertures de toiture (3.1.a).

Pour être autorisées, les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.
Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale.

Certaines constructions peuvent être interdites si, par leur forme, leur aspect et leurs matériaux elles ne sont pas en rapport avec l'architecture locale et l'ensemble du caractère de la zone.

Sont interdits :

- l'usage de tôles, aggloméré, contre-plaqué, et plaque ciment comme revêtement de façade,
- l'édification de murs de parpaings non enduits,
- l'emploi de matériaux de récupération.

5) Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisés dans la zone

Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

6) Clôtures - aménagement des abords

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les formes et les structures compliquées sont proscrites.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres pour des raisons techniques de soutènement ou en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Dans ce dernier cas, sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (Prunus laurocerasus).

En façade sur voies ouvertes à la circulation et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m,
- soit d'une palissade bois de bonne tenue au temps, en lames horizontales ou verticales et de forme droite.
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin.

Article UA12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les établissements recevant du public, et les opérations d'ensemble, des places de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite, adaptés aux besoins, doivent être aménagées.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

Article UA13 Espaces libres et plantations

1) Espaces libres

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sècheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (Prunus laurocerasus), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,…) sont interdites.

Article UA14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article UA 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UA 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.







Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB est la zone d'extension urbaine récente de l'agglomération.

La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle. Elle peut intégrer également des activités commerciales, artisanales, de services, d'équipements compatibles avec la proximité d'habitat, et des espaces publics ouverts.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme concernant les édifices remarquables d'intérêt patrimonial, les haies et les parcs. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Une parcelle de la zone UB est soumise à une servitude de limitation de la construction, conformément à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.123-1-5 III 5° du code de l'urbanisme, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, désignés comme tels au plan de zonage, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.6.).

SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Rappel

Les dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme figurent en fin de règlement.

2) Dispositions générales

Sont interdits :

1- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité, la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations,

2- Les installations classées soumises à autorisation,

3- Les constructions et installations à usage agricole,

4- Les constructions et installations d'activités industrielles,

5- Les dépôts de véhicules hors d'usage,

6- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux visibles des voies,

7- Les aires de stockage de déchets,

8- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,

9- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

10- Les installations précaires établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation,

11- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur,

12- Le stationnement de fourgons, mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

13- Les sous-sol et garages en sous-sol.

3) Dispositions particulières

Conformément à l'article L.123-1-5 III 5° du code de l'urbanisme, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger, désignés comme tels au plan de zonage, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui les desservent.

Article UB2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité publique de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, sont admis :

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction autorisée, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, s'ils sont indispensables et si la topographie l'exige,

2- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz…),

3- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

4- Les installations classées soumises à déclaration, à condition :

- que leur activité ne présente pas de risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage (bruits, odeurs…),
- que leur activité ne porte pas atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant,
- que l'aspect des bâtiments et équipements soit compatible avec le milieu.

5- En vertu de l'article L 123-2 du code de l'urbanisme, dans le périmètre de servitude figurant au document graphique, seules les constructions de moins de 10 m² sont autorisées pendant 5 ans à partir de la date d'opposabilité du présent PLU.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 Accès et voirie

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les routes départementales sont limités au strict minimum rendu nécessaire pour le bon fonctionnement d'un quartier.

2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie…), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

Article UB4 Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dument autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2) Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions nouvelles sont assainies par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Il est rappelé que l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations, que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétats.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.Les réseaux doivent être obligatoirement être souterrains dans le cas d'opération d'ensemble.

Article UB5 Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UB6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

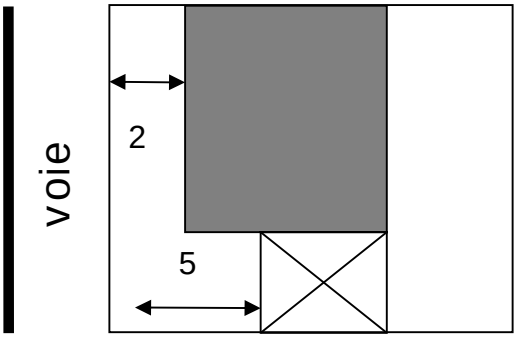
1) Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue,
- soit avec un recul au moins égal à 2 mètres.

Pour le garage, l'implantation se fera avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



2) Exceptions

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les vérandas doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. L'implantation à l'alignement est toutefois admise si elle s'appuie sur un mur plein. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement,
- si l'environnement le permet, pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages,

- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation et d'être réalisées dans le prolongement des constructions existantes,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement,
- pour les annexes et les abris de jardin,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article UB 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article UB 9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

2) Hauteurs maximales

Toute construction à vocation d'habitat ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 7 mètres à l'égout du toit,

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées…), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...),
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article UB 11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter des volumes et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le paysage.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les boitiers, coffrets techniques aériens, compteurs, peuvent être mutualisés. Dans tous les cas, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ils peuvent être :

- soit intégrés à la façade de la construction, sans débord,
- soit intégrés dans un coffrage (par exemple de type bois, muret ou gabion de pierres sèches),
- soit masqués par des plantations,
- soit intégrés dans la clôture.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

3) Constructions à usage d'habitation

3.1. Toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec la volumétrie générale de la construction. Les éventuels ouvrages techniques seront intégrés avec cohérence.

Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,

- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- l'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc,
- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE),
- les toitures-terrasses.

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

Sont interdits sur les constructions principales et leurs annexes :

- la pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) comme illustré ci-dessous, de l'ardoise et des matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise,
- la tuile et les matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile,
- les tôles ondulées.

3.2. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur), les bardages en fibro-ciment.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint, etc.), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les mécanismes des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un coffrage.

4) Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'intégrer au mieux avec la construction à laquelle elle s'accole.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Matériaux :

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de mélanges de couleurs (foncée, ou identique au bâtiment d'appui).

Les parois doivent être constituées de matériaux transparents (comme le verre).

La toiture doit utiliser des matériaux soit transparents ou translucides, soit de teinte foncée identique à ceux de la toiture du bâtiment principal.

5) Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisés dans la zone

Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

6) Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (Prunus laurocerasus).

En façade sur voies ouvertes à la circulation et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m,
- soit d'une palissade bois de bonne tenue au temps, en lames horizontales ou verticales et de forme droite,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin,
- soit d'une haie bocagère d'essences locales doublée ou non d'un grillage sur piquet métallique fin.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les établissements recevant du public, et les opérations d'ensemble, des places de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite, adaptés aux besoins, doivent être aménagées.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

Article UB 13 Espaces libres – Aires de jeux et loisirs - Plantations

1) Espaces libres

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sècheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (Prunus laurocerasus), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,…) sont interdites.

Article UB 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article UB 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article UB 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.







Dispositions applicables à la zone 1AUh

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU".

La zone 1AUh représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son urbanisation doit faire l'objet d'un aménagement compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- soit à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble,
- soit à l'occasion de la réalisation d'une Z.A.C.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme concernant les haies. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Elle est concernée en totalité par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (n°1 et 2).

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.6.).

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1AUh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2 de la présente zone, sont interdites, en particulier :

1- La création d'établissements – installations classées ou non pour la protection de l'environnement – ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité d'un quartier d'habitation,

2- Les installations classées soumises à autorisation,

3- Les constructions et installations à usage agricole,

4- Les constructions et installations industrielles et artisanales de toute nature,

5- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles, les décharges d'ordures,

6- Les aires de stockage ou de dépôts de matériaux visibles des voies,

7- Les aires de stockage de déchets,

8- Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes, et les aires naturelles de camping, ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration,

9- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

10- Les installations précaires établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation.

11- Le stationnement d'une caravane ou d'un camping-car, quelle que soit la durée, en dehors du terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur.

12- Le stationnement de fourgons mobil-homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

13- Les sous-sol et les garages en sous-sol.

Article 1AUh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dispositions générales

A condition de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la tranquillité de la zone, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone, ainsi qu'avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le présent PLU, sont admis :

1- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres, s'ils sont indispensables et si la topographie l'exige,

2- Les installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt public (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz…),

3- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

4- Les opérations dont l'affectation dominante est l'habitat (y compris les installations, aménagements, annexes, piscines et abris de jardins liés aux constructions admises), ainsi que les équipements publics ou collectifs, services et commerces, sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation figurant au PLU,
- que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone,
- que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future,
- que soit pris en compte la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation.

5- L'aménagement ou l'extension des constructions et installations admises dans la zone.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUh 3 : Accès et voirie

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2) Voirie

Les voies ouvertes à la circulation doivent présenter des caractéristiques correspondant au trafic qu'elles sont appelées à supporter. Elles doivent établir une harmonie dans le rapport qui se compose entre le bâti et l'espace de circulation des zones qu'elles desservent.

Les voies en impasse de plus de 150 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour. Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (notamment de lutte contre l'incendie…), et lorsque qu'il existe des points de collecte organisée des déchets en entrée de voie.

Article 1AUh 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dument autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2) Eaux usées

Le raccordement à l'égout d'eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire.

Les constructions nouvelles sont assainies par un réseau d'assainissement raccordé à l'ouvrage public le plus voisin dont les caractéristiques permettent d'assurer la desserte de l'opération.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires d'origine autre que domestique, en particulier industrielle ou artisanale, est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Il est rappelé que l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations, que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétats.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent être obligatoirement être souterrains dans le cas d'opération d'ensemble.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci, et devront être disposés en limite de parcelle.

Article 1AUh 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 1AUh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

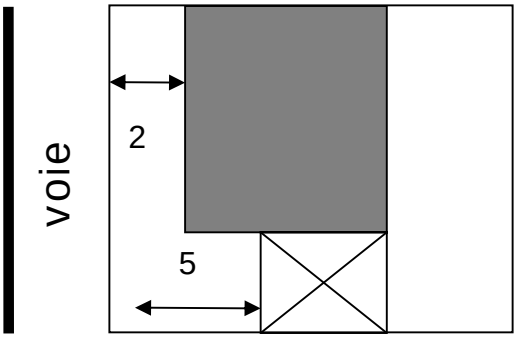
1) Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ou à la limite qui s'y substitue,
- soit à au moins 2 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Pour le garage, l'implantation se fera avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement.



2) Exceptions

Les piscines (enterrées ou hors sol) doivent être édifiées avec un recul au moins égal à 5 mètres.

Les vérandas doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement. L'implantation à l'alignement est toutefois admise si elle s'appuie sur un mur plein. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article 1AUh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les dispositions de cet article s'appliquent même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement,
- pour les annexes et les abris de jardin,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Les piscines (enterrées ou hors sol) et leurs locaux techniques doivent être implantées en retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article 1AUh 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 1AUh 9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article 1AUh 10 Hauteur maximale des constructions

1) Dispositions générales

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

Toute construction à vocation d'habitat ne peut dépasser la hauteur par rapport au terrain naturel, fixée à 7 mètres à l'égout du toit soit au maximum un rez-de-chaussée, un étage et des combles aménageables sur un seul niveau.

Les constructions annexes ne doivent pas dépasser la hauteur par rapport au terrain naturel, fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

2) Hauteurs maximales

Toute construction à vocation d'habitat ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 6 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées…), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...),
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article 1AUh 11 Aspect extérieur des constructions

1) Dispositions générales

Les constructions doivent présenter des volumes et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans le paysage.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les boitiers, coffrets techniques aériens, compteurs, peuvent être mutualisés. Dans tous les cas, ils devront être le moins visible possible depuis l'espace public. Ils peuvent être :

- soit intégrés à la façade de la construction, sans débord,
- soit intégrés dans un coffrage (par exemple de type bois, muret ou gabion de pierres sèches),
- soit masqués par des plantations,
- soit intégrés dans la clôture.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

3) Constructions à usage d'habitation

3.1. Toitures

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec la volumétrie générale de la construction. Les éventuels ouvrages techniques seront intégrés avec cohérence.

Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- l'usage de matériaux de toitures utilisables sur des pentes plus faibles tels que les couvertures en zinc,
- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE),
- les toitures-terrasses.

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

Sont interdits sur les constructions principales et leurs annexes :

- la pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) comme illustré ci-dessous, de l'ardoise et des matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise,
- la tuile et les matériaux présentant la teinte et l'aspect de la tuile,
- les tôles ondulées

3.2. Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les matériaux apparents doivent être choisis afin qu'ils conservent de façon permanente un aspect satisfaisant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur), les bardages en fibro-ciment.

Certains enduits (tyrolien, ciment peint, etc.), parements (produits manufacturés, etc.), bardages (métalliques ou autres) ou habillages peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur.

Les mécanismes des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un coffrage.

4) Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'intégrer au mieux avec la construction à laquelle elle s'accole.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Matériaux :

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de mélanges de couleurs (foncée, ou identique au bâtiment d'appui).

Les parois doivent être constituées de matériaux transparents (comme le verre).

La toiture doit utiliser des matériaux soit transparents ou translucides, soit de teinte foncée identique à ceux de la toiture du bâtiment principal.

5) Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisés dans la zone

Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu urbain dans lequel elles s'insèrent.

Des couvertures de conception nouvelle tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent être autorisées. Les matériaux et les teintes choisis devront permettre l'intégration du bâtiment dans son environnement.

6) Clôtures - aménagement des abords

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et être en harmonie avec l'existant.

Les clôtures ne pourront excéder 2 mètres.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.)
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (Prunus laurocerasus).

En façade sur voies ouvertes à la circulation et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m,
- soit d'une palissade bois de bonne tenue au temps, en lames horizontales ou verticales et de forme droite,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètre de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin,
- soit d'une haie bocagère d'essences locales doublée ou non d'un grillage sur piquet métallique fin.

Article 1AUh 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Pour les établissements recevant du public, et les opérations d'ensemble, des places de stationnement pour les deux roues et les personnes à mobilité réduite, adaptés aux besoins, doivent être aménagées.

Il devra être prévu sur l'espace public, au moins 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

Conformément à la législation en vigueur, des places de stationnement vélos peuvent être imposés pour toute construction neuve à usage d'habitation ou de bureaux.

Article 1AUh 13 Espaces libres – Aires de jeux et loisirs - Plantations

1) Espaces libres

L'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée.

Des espaces libres communs doivent être aménagés.

2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sècheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (Prunus laurocerasus), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,…) sont interdites.

Article 1AUh 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 1AUh 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article 1AUh 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir la possibilité de raccordement des constructions futures aux réseaux de communication électronique, dès lors qu'il existe.

Lorsqu'il n'existe pas et qu'il est prévu par le schéma départemental en vigueur, toute opération d'ensemble (permis groupé, lotissement, ZAC, ...) doit prévoir les réservations nécessaires au passage de réseaux de communication électronique.







Dispositions applicables à la zone 2AUh

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La zone 2AUh a pour vocation la protection stricte des sites destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme.

C'est une zone pour laquelle les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son ouverture à l'urbanisation doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble compatible avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et avec les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve de l'aménagement du chemin d'accès en voie dont le gabarit, le profil et la structure permettent la desserte de l'opération et de la réalisation ou le renforcement des réseaux d'eau et d'électricité nécessaires à la desserte de l'opération :

- soit par révision du présent P.L.U.,
- soit par modification du présent P.L.U.,
- soit dans le cadre d'une Z.A.C.

Elle est concernée en totalité par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (n°1).

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 2AUh 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article 2AUh 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous condition :

1- Les équipements publics d'infrastructure, de superstructure et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, pompe de relèvement, etc...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone,

2- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les travaux d'intérêt général de voirie, de construction, de fouilles archéologiques, les aménagements pour la régulation des eaux pluviales ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 2AUh 3 : Accès et voirie

Non règlementé.

Article 2AUh 4 : Desserte par les réseaux

Non règlementé.

Article 2AUh 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article 2AUh 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, soit avec un recul au moins égal à deux mètres.

2) Exceptions

Des dispositions différentes peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Article 2AUh 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Article 2AUh 8 Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article 2AUh 9 Emprise au sol

Non règlementé.

Article 2AUh 10 Hauteur maximale des constructions

Non règlementé.

Article 2AUh 11 Aspect extérieur des constructions

Non règlementé.

Article 2AUh 12 Stationnement

Non règlementé.

Article 2AUh 13 Espaces libres – Aires de jeux et loisirs - Plantations

Non règlementé.

Article 2AUh 14 Coefficient d'occupation du sol

Non règlementé.

Article 2AUh 15 Performance énergétique et environnementale

Non règlementé.

Article 2AUh 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.







Dispositions applicables à la zone A

La zone A est composée de terrains, équipés ou non, majoritairement utilisés par l'agriculture.

Elle est destinée à protéger le potentiel agronomique, biologique, ou économiques des terres.

Elle comprend un secteur Ap de sensibilité patrimoniale. Sauf indication contraire, les règles de la zone A s'appliquent au secteur Ap.

Dans le périmètre de protection des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont transmises pour avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Dans le champ de visibilité des monuments historiques, toutes les occupations et utilisations du sol sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme concernant les haies et les édifices remarquables d'intérêt local. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.6.).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2. Les parcs éoliens sont interdits en zone Ap.

Article A 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

1- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à autorisation.

2- Les dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme figurent en fin de règlement.

2) Dispositions applicables à la zone A

Les occupations et utilisations du sol listées ci-après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone :

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, parc éolien et autre installation de production d'énergie renouvelable,…), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les constructions et installations autorisées dans la zone et les besoins de l'exploitation agricole, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou les aménagements pour la régulation des eaux pluviales,

3- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation,

4- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, sous réserve de bonne intégration paysagère,

5- L'aménagement de terrain de camping à la ferme permettant l'accueil jusqu'à 20 personnes, ou jusqu'à 6 tentes ou caravanes à la fois (article R 421-23 CU) aux conditions cumulatives suivantes:

- que le terrain de camping soit directement lié à une exploitation agricole existante,
- que l'activité reste complémentaire par rapport à l'activité agricole de l'exploitation,
- que les équipements et installations soient localisés auprès des bâtiments d'exploitation (dans un rayon de 100 mètres),
- que les équipements nécessaires ne soient réalisés que par valorisation du bâti existant,
- que les aménagements soient respectueux de l'environnement et fassent l'objet d'une insertion paysagère adaptée à son contexte.

6- Le changement de destination de bâtiments agricoles désignés par une étoile au plan de zonage, en vue de les destiner, soit à un usage d'habitation, soit à des activités complémentaires et accessoires à l'exploitation agricole (gîte rural, chambre d'hôtes, ferme auberge...) à condition :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que les transformations et extensions projetées soient adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
- que l'extension limitée respecte les conditions fixées à l'article 9,
- que la nature de la nouvelle destination soit compatible avec les infrastructures en place ou projetées.

7- Le changement de destination de bâtiments agricoles en logement de fonction directement lié à une exploitation agricole existante aux conditions cumulatives suivantes :

- le bâti existant doit être intéressant et représentatif du patrimoine bâti local par sa volumétrie et l'emploi de matériaux traditionnels,
- le bâtiment doit être localisé auprès des bâtiments de l'exploitation ou dans les hameaux et villages les plus proches du site d'exploitation,

- les transformations et extensions projetées doivent être adaptées aux objectifs de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâti existant, en prenant en compte la spécificité de son environnement naturel et bâti,
- la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées,
- le bâtiment doit être implanté à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 100 m des bâtiments d'exploitation,

8- La construction à usage d'habitation peut être autorisée à condition :

- qu'elle soit destinée au logement des exploitants agricoles dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la surveillance de l'exploitation (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées …),
- qu'elle soit implantée à proximité immédiate de l'exploitation sans dépasser 100 m des bâtiments d'exploitation,

Dans tous les cas, l'implantation la plus favorable à un regroupement du bâti devra être recherchée afin d'éviter un mitage de l'espace et une dispersion de l'urbanisation. Dans ce cadre, à titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée sans excéder 300 m, si elle répond pleinement aux objectifs recherchés et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate de constructions existantes.

- que l'exploitant ne dispose pas déjà d'un logement sur le site d'exploitation,
- que la parcelle détachée de l'espace cultivé ne dépasse pas 1000 m².

9- L'extension mesurée des habitations principales existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions fixées à l'article A9,

10 - Les constructions d'annexes aux habitations principales autorisées dans la zone dans la limite de 30m² d'emprise au sol par unité foncière, localisés à une distance de 15m maximum de la construction principale.

11- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, à la suite d'un sinistre, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants.

12- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone,

13 - Sont admis autour des plans d'eau existants la construction d'un local technique de gestion, à condition :

- que sa surface soit limitée à 5 m² maximum,
- qu'il soit à proximité immédiate du plan d'eau existant,
- qu'il ne soit autorisé qu'un local par plan d'eau existant.

3) Dispositions applicables au secteur Ap

Les occupations et utilisations du sol listées ci-après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone :

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, …), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les constructions et installations autorisées dans la zone et les besoins de l'exploitation agricole, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou les aménagements pour la régulation des eaux pluviales,

3- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation,

4 - Sont admis autour des plans d'eau existants la construction d'un local technique de gestion, à condition :

- que sa surface soit limitée à 5 m² maximum,
- qu'il soit à proximité immédiate du plan d'eau existant,
- qu'il ne soit autorisé qu'un local par plan d'eau existant.

4) Dispositions particulières dans les zones humides

Toutes les dispositions doivent être prises pour préserver les zones humides répertoriées.

Toutefois, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humide équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Toute intervention sur les zones humides répertoriées sera soumise à l'avis préalable de la police de l'eau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 Accès et voirie

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont règlementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

2) Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article A 4 Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la règlementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dument autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Il est rappelé que l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations, que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétats.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent être obligatoirement être souterrains dans le cas d'opération d'ensemble.

Article A 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article A 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement des routes départementales.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

La distance minimale à respecter pour l'implantation d'éoliennes par rapport au bord de la chaussée est égale à la hauteur totale de l'éolienne (mât + pale).

2) Exceptions

Hormis le recul minimum obligatoire par rapport aux routes départementales, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement,
- si l'environnement le permet, pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article A 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article A 9 Emprise au sol

L'extension des habitations principales existantes et des bâtiments désignés comme pouvant changer de destination par une étoile au plan de zonage, se fera sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document, et ce pendant la durée d'application de ce dernier.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

2) Hauteurs maximales

Toute construction ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone.

- et à 7 mètres à l'égout du toit, pour les constructions à vocation d'habitat.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

3) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées…), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...),
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article A 11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions anciennes doivent être autant que possible conservées et mises en valeur.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires, en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

3) Constructions à usage d'habitation

3.1. Toitures

a- Couverture des toitures

Les couvertures doivent être réalisées :

- en ardoise ;
- en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

L'utilisation de la tuile mécanique ou de l'ardoise est autorisée dans le cas :

- de l'extension d'une toiture initialement en tuile mécanique ou en ardoise ;
- de reconstruction d'un bâtiment après sinistre et s'il était initialement couvert par de la tuile mécanique ou de l'ardoise.

Sont également autorisés :

- les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas, ainsi que pour les abris de piscines,
- les couvertures en bac acier uniquement en cas de toiture-terrasse pour une annexe ou un volume secondaire. Elles sont interdites pour le volume principal.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation, comme illustré ci-contre
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium,
- les fibro-ciment.

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

b- Pentes de toitures

La toiture du volume principal sera à double pente. Les volumes secondaires pourront admettre une toiture à une seule pente ou une toiture terrasse.

Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- pour les volumes secondaires,
- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE).

3.2. Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Soubassements et façades doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...)
- les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur)
- les bardages métalliques ou en plaque de fibrociment.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les mécanismes des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un coffrage, soit par un lambrequin (plaque dissimulant le tout).

Les couleurs des menuiseries et des huisseries seront de teinte neutre et en harmonie avec la couleur de la façade.

3.3. Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'intégrer au mieux avec la construction à laquelle elle s'accole.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Matériaux :

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de mélanges de couleurs (foncée, ou identique au bâtiment d'appui).

Les parois doivent être constituées de matériaux transparents (comme le verre).

La toiture doit utiliser des matériaux soit transparents ou translucides, soit de teinte foncée identique à ceux de la toiture du bâtiment principal.

4) Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisés dans la zone

Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu rural dans lequel elles s'insèrent.

Les couvertures des constructions peuvent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit.

5) Clôtures – aménagement des abords

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les formes et les structures compliquées sont proscrites.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres :

- pour des raisons techniques justifiées,
- en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.
- en cas de nécessité de sécurisation d'un site,
- en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (Prunus laurocerasus).

En façade sur voies ouvertes à la circulation et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction, à l'exception des clôtures liées aux usages agricoles, elles seront constituées :

- soit d'une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin,
- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m,
- soit d'une palissade bois de bonne tenue au temps, en lames horizontales ou verticales et de forme droite.

Article A 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

Article A 13 Espaces libres et plantations

1) Espaces libres

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sècheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (Prunus laurocerasus), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,…) sont interdites.

Des plantations de type haie bocagère, compatibles avec les besoins de ventilation, de circulation, d'extension, sont demandées autour des nouveaux bâtiments agricoles afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux (grande hauteur ou grande longueur) dans l'environnement.

Article A 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non règlementé.

Article A 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article A 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.







Dispositions applicables à la zone N

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux naturels et paysagers, et de leur intérêt d'un point de vue esthétique, historique et écologique,
- du caractère d'espaces naturels,
- de l'existence d'une exploitation forestière.

Elle comprend deux secteurs :

- Ne, secteur de la STEP,
- Nl, secteur naturel d'équipements légers de plein air à vocation de tourisme et de loisirs,
- Np, secteur naturel de sensibilité patrimoniale.

Sauf indication contraire, les règles de la zone N s'appliquent aux deux secteurs.

Des éléments remarquables sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme concernant les édifices remarquables d'intérêt patrimonial, les haies et les parcs. Ils sont concernés par une réglementation spécifique.

Des zones humides identifiées par la DREAL sont reportées à titre informatif sur les plans de zonage. Il est rappelé que tout projet est soumis à la loi sur l'eau.

La zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique préalable à la construction y est recommandée (cf. Dispositions générales 2.6.).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

1) Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

Article N 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Rappel

Les dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme figurent en fin de règlement.

2) Dispositions applicables à la zone N

Les occupations et utilisations du sol listées ci-après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone :

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz, parc éolien et autre installation de production d'énergie renouvelable,…), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les constructions et installations autorisées dans la zone et les besoins de l'exploitation agricole, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou les aménagements pour la régulation des eaux pluviales,

3- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs d'irrigation,

4- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

5- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone,

6- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,

7- L'extension mesurée des habitations principales existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions fixées à l'article N9,

8- Sont admis autour des plans d'eau existants la construction d'un local technique de gestion, à condition :

- que sa surface soit limitée à 5 m² maximum,
- qu'il soit à proximité immédiate du plan d'eau existant,
- qu'il ne soit autorisé qu'un local par plan d'eau existant.

3) Dispositions applicables au secteur Ne

Les occupations et utilisations du sol listées ci-après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone :

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, nécessaires à la STEP.

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les constructions et installations autorisées dans la zone, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou les aménagements pour la régulation des eaux pluviales,

Dispositions applicables au secteur NL

Les occupations et utilisations du sol listées ci-après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone :

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz,…) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les constructions et installations autorisées dans la zone, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou les aménagements pour la régulation des eaux pluviales,

3- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'entretien ou à l'extension des étangs,

4- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

5- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone,

6- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,

7- Les constructions et les aménagements de plein air à vocation sportive ou de loisirs, sous réserve des conditions fixées à l'article N9,

8- Les extensions des constructions existantes, sous réserve des conditions fixées à l'article N9.

4) Dispositions applicables au secteur Np

Les occupations et utilisations du sol listées ci-après sont admises, à condition, de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et d'être compatibles avec le caractère de la zone :

1- Les constructions, installations, travaux, ouvrages, infrastructures et équipements techniques publics, d'intérêts publics ou collectifs, (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications, gaz,…), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,

2- Les affouillements et exhaussements de sol qui ont un rapport direct avec les constructions et installations autorisées dans la zone et les besoins de l'exploitation agricole, les travaux de voirie, de fouilles archéologiques, avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ou les aménagements pour la régulation des eaux pluviales,

3- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, sauf en cas d'atteinte grave à la sécurité publique ou à celle des occupants,

4- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées aux activités autorisées dans la zone,

5- Les travaux et aménagements nécessaires à la gestion des milieux naturels et notamment la restauration et l'entretien des réseaux hydrographiques,

6- L'extension mesurée des habitations principales existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les conditions fixées à l'article N9,

7- Les constructions, installations et occupations du sol nécessaires aux projets de mise en valeur culturelle ou touristique du patrimoine.

5) Dispositions particulières dans les zones humides

Toutes les dispositions doivent être prises pour préserver les zones humides répertoriées.

Toutefois, dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humide équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Toute intervention sur les zones humides répertoriées sera soumise à l'avis préalable de la police de l'eau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 Accès et voirie

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès privatifs directs sur les routes départementales sont règlementés par le gestionnaire de la voirie hors agglomération.

2) Voirie

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables en bon état d'entretien dans les conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Article N 4 Desserte par les réseaux

1) Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le nécessite.

En l'absence de ce réseau ou en cas de débit insuffisant, l'alimentation pourra être assurée par captage, forage ou puits particulier, apte à fournir de l'eau potable en quantité suffisante, conformément à la règlementation en vigueur.

En cas d'accueil de public et/ou d'employés, l'alimentation en eau potable devra être réalisée au moyen du réseau d'adduction public. A défaut, seul un forage dument autorisé par arrêté préfectoral pourra être utilisé.

Dans le cas d'une alimentation alternée (adduction publique / puits privé), les réseaux devront être totalement indépendants. En application de l'article R1321-57 du code de la santé publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée, par réseaux totalement indépendants. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

2) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requière doit être équipée d'un dispositif non collectif d'assainissement respectant la réglementation en vigueur.

3) Eaux pluviales

Tout particulier ne peut s'opposer au libre écoulement des eaux du fond supérieur vers le fond inférieur.

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...), autre que les eaux de pluie est soumis à autorisation préalable et peut être subordonné à un traitement approprié.

Les eaux de pluie collectée en aval de toitures peuvent être utilisées pour les usages autorisés par l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments. Il est rappelé que l'usage de l'eau de pluie n'est autorisé à l'intérieur des habitations, que pour le lavage des sols et l'évacuation des excrétats.

Les équipements de récupération d'eau de pluie doivent être conçus et réalisés de manière à empêcher toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et ceux distribuant l'eau destinée à la consommation humaine.

4) Électricité, gaz, téléphone, télédistribution

Sauf impossibilité technique avérée, il est de préférence souhaité que toute extension de réseau soit réalisée en souterrain.

Les branchements doivent être établis en souterrain lorsque les lignes publiques correspondantes sont enterrées.

Les réseaux doivent être obligatoirement être souterrains dans le cas d'opération d'ensemble.

Article N 5 Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article N 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Dispositions générales

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement des routes départementales.

Toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

La distance minimale à respecter pour l'implantation d'éoliennes par rapport au bord de la chaussée est égale à la hauteur totale de l'éolienne (mât + pale).

2) Exceptions

Hormis le recul minimum obligatoire par rapport aux routes départementales, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement,
- si l'environnement le permet, pour les extensions légères et limitées d'une habitation existante telle que véranda, jardins d'hiver, à l'exclusion des garages,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dispositions générales

Les constructions doivent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

2) Exceptions

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation de constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes :

- pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus…), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ou à l'isolation par l'extérieur des constructions, à condition de ne pas porter atteinte aux règles d'accessibilité en vigueur pour les Personnes à Mobilité Réduite.

Article N 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Article N 9 Emprise au sol

1) Dispositions applicables à la zone N et au secteur Np

L'extension des habitations principales existantes et des bâtiments désignés comme pouvant changer de destination par une étoile au plan de zonage, se fera sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document, et ce pendant la durée d'application de ce dernier.

3) Dispositions applicables au secteur Ne

Non réglementé.

2) Dispositions applicables au secteur NL

Les constructions neuves à vocation sportive ou de loisirs seront limitées à une emprise au sol maximale de 30 m².

L'extension des constructions existantes se fera sous réserve :

- que l'extension n'excède pas 30% de l'emprise au sol originelle du bâtiment à la date d'approbation du présent document, et ce pendant la durée d'application de ce dernier.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

1) Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faîtage jusqu'au sol naturel avant travaux.

2) Hauteurs maximales applicables à la zone N

Toute construction ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée :

- à 12 mètres au faîtage, pour les constructions à usage des activités et installations autorisées dans la zone,
- et à 7 mètres à l'égout du toit, pour les constructions à vocation d'habitat.

Pour les constructions annexes, la hauteur ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit.

3) Hauteurs maximales applicables au secteur Ne

La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50m au faîtage.

4) Exceptions

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- pour l'implantation des ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, sous réserve de respecter une hauteur en harmonie avec le voisinage,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation,
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées…), ni aux édifices de grand élancement (édifices du culte, châteaux...),
- en cas d'installation de dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Article N 11 Aspect extérieur

1) Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction par sa situation, son volume, ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les constructions anciennes doivent être autant que possible conservées et mises en valeur.

Des exceptions aux articles suivants peuvent être admises pour répondre à la mise en place de techniques constructives, formes architecturales, matériels et matériaux visant une optimisation énergétique des constructions ainsi qu'une meilleure gestion des eaux pluviales, à condition de faire preuve d'une bonne intégration dans le paysage naturel et/ou urbain dans lequel ils sont mis en œuvre.

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

3) Constructions à usage d'habitation

3.1. Toitures

a- Couverture des toitures

Les couvertures doivent être réalisées :

- en ardoise ;
- en tout autre matériau non brillant présentant les mêmes aspects, formes et couleurs que l'ardoise.

L'utilisation de la tuile mécanique ou de l'ardoise est autorisée dans le cas :

- de l'extension d'une toiture initialement en tuile mécanique ou en ardoise ;
- de reconstruction d'un bâtiment après sinistre et s'il était initialement couvert par de la tuile mécanique ou de l'ardoise.

Sont également autorisés :

- les couvertures en produits verriers ou translucides pour les marquises et les vérandas, ainsi que pour les abris de piscines,
- les couvertures en bac acier uniquement en cas de toiture-terrasse pour une annexe ou un volume secondaire ; elles sont interdites pour le volume principal.

Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) sur les bâtiments principaux à usage d'habitation, comme illustré ci-contre
- les tuiles ardoisées,
- les tôles ondulées et l'aluminium,
- les fibro-ciment.

Les fenêtres de toit devront être encastrées et intégrées à la toiture.

b- Pentes de toitures

La toiture du volume principal sera à double pente. Les volumes secondaires et les annexes pourront admettre une toiture à une seule pente ou une toiture terrasse.

Les toits du ou des volumes principaux doivent respecter un angle compris entre 37° et 45° par rapport à l'horizontal, en rapport avec la pose traditionnelle du matériau de toiture retenu.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les extensions de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- en cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre, en reprenant une pente équivalente à celle d'origine,
- pour les volumes secondaires,
- les constructions innovantes liées à des techniques « d'éco-construction » (ou HQE).

3.2. Façades

a - Aspect

Toutes les façades d'un bâtiment neuf ou restauré, qu'elles donnent sur rue, sur jardin ou sur cour, doivent être traitées avec la même qualité et le même soin.

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades. Les couleurs des façades doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et le paysage. Les couleurs brillantes et le blanc pur sont interdits.

Soubassements et façades doivent être traités d'une seule façon avec une même unité de matériaux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...)
- les matières plastiques (hors matériaux d'isolation par l'extérieur)
- les bardages métalliques ou en plaque de fibrociment.

b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

Les mécanismes des volets roulants devront être soit posés à l'intérieur, soit dissimulés par un coffrage, soit par un lambrequin (plaque dissimulant le tout).

Les couleurs des menuiseries et des huisseries seront de teinte neutre et en harmonie avec la couleur de la façade.

3.3. Vérandas

La véranda doit être conçue de manière à s'intégrer au mieux avec la construction à laquelle elle s'accole.

Les vérandas sont interdites en façade sur rue. En cas de perception d'un pignon de véranda, celui-ci doit être réalisé dans les mêmes matériaux que la façade (mur maçonné ou bois).

Matériaux :

L'ossature de la véranda doit être composée d'éléments fins, avec peu de mélanges de couleurs (foncée, ou identique au bâtiment d'appui).

Les parois doivent être constituées de matériaux transparents (comme le verre).

La toiture doit utiliser des matériaux soit transparents ou translucides, soit de teinte foncée identique à ceux de la toiture du bâtiment principal.

4) Extension ou création des activités et établissements ou installations autorisés dans la zone

Les extensions ou créations des activités et établissements ou installations présents dans la zone doivent par leur volume et leur aspect extérieur être compatibles avec le milieu rural dans lequel elles s'insèrent.

Les couvertures des constructions peuvent être réalisées en matériaux de teintes neutres, non brillantes, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc ...) est interdit, ainsi que les matières plastiques ou en fibro-ciment.

5) Clôtures – aménagement des abords

Si la clôture est nécessaire, elle doit présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Les formes et les structures compliquées sont proscrites.

Les murs de clôture existants (réalisés en matériaux traditionnels) sont à conserver ; si nécessaire, ils peuvent être ouverts pour créer un portail ou servir de support à une annexe du bâtiment.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Cependant, il peut être admis une hauteur supérieure à 2 mètres :

- pour des raisons techniques justifiées,
- en cas de restauration ou d'extension d'un mur en pierre naturelle d'une hauteur supérieure à 2 mètres. Dans ce cas, sa hauteur n'excédera pas la hauteur du mur existant.
- en cas de nécessité de sécurisation d'un site,
- en cas d'emploi d'arbres d'alignement de haut jet.

Sont interdits :

- les clôtures en béton ou plastique préfabriqué, à l'exception des portails,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings, etc.),
- les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (Prunus laurocerasus).

En façade sur voies ouvertes à la circulation et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction, à l'exception des clôtures liées aux usages agricoles, elles seront constituées :

- soit d'une haie bocagère d'essences locales, doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un muret, droit ou à redans, lorsque le terrain est en pente, de 0,60 mètre à 1,20 mètres de hauteur. Il peut être doublé d'une haie taillée et/ou surmontée d'un grillage sur piquet métallique fin,
- soit d'un mur plein enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2m,
- soit d'une palissade bois de bonne tenue au temps, en lames horizontales ou verticales et de forme droite.

Article N 12 Stationnement

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation, doivent s'intégrer à leur environnement.

Article N 13 Espaces libres et plantations

1) Espaces libres

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

2) Plantations

Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être enterrées ou à défaut, en cas d'impossibilité technique, entourées d'une palissade bois, d'une clôture opaque, d'un mur, ou d'une haie d'essences locales variées formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt non commerciales doivent être plantées de végétaux permettant leur intégration paysagère, ou masquées par un mur en maçonnerie ou en claustra bois.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une gamme d'essences locales et bocagères et dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sècheresse.

Les plantations de conifères de type thuyas faux-cyprès, cyprès et cupressocyparis, laurier palme (Prunus laurocerasus), ainsi que les espèces invasives (herbe de la pampa, baccharis, ailanthe, renouée du Japon, canne de provence,…) sont interdites.

Article N 14 Possibilités maximales d'occupation du sol

Non règlementé.

Article N 15 Performance énergétique et environnementale

La norme de performance énergétique en vigueur doit être appliquée pour tout permis de construire concerné.

Article N 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.







Dispositions applicables aux éléments protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

1) Eléments de paysage à préserver : édifice remarquable d'intérêt patrimonial

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées ci-après :

- La démolition de tout ou partie du bâtiment identifié est interdite, sauf pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques dûment justifiés.
- Les modifications et extensions devront se faire dans le respect des caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment en terme de volumétrie, d'ouvertures, de couleurs de revêtement des toitures et des façades. Les modénatures et encadrements existants (corniches, moulures…) représentatifs du bâti traditionnel doivent être conservés en cas de travaux de rénovation. Les menuiseries extérieures et les huisseries existantes devront être conservées autant que possible. L'emploi de tout matériau qui pourrait dénaturer la construction (PVC, ciment, etc.) est interdit.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du CU sont soumis à déclaration préalable.

2) Eléments de paysage à préserver : parcs

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées ci-après :

- Les constructions, extensions et aménagements autorisés dans la zone doivent respecter la composition du parc et le patrimoine arboré impliquant le minimum de déboisement.
- Les murs d'enceinte et de clôture en pierre naturelle doivent être préservés et entretenus au mieux dans leurs matériaux d'origine. Les percements doivent être limités au maximum et ne sont possibles qu'en cas d'aménagement des parcelles – passage des réseaux, accès, extension des constructions –.
- Les abattages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoin technique (réseaux, voirie, etc…) ; dans ce cas, un arbre de même essence doit être replanté pour retrouver la composition des masses végétales.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du CU sont soumis à déclaration préalable.

3) Eléments de paysage à préserver : haies

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées ci-après :

- Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, de sécurité, de besoins techniques (réseaux, voirie, etc…), de passage d'animaux ou d'engins agricoles et d'aménagement du parcellaire. Dans ces cas, un linéaire d'intérêt environnemental, hydraulique et/ou paysager équivalent sera reconstitué, en utilisant des essences bocagères. Une haie existante peut être renforcée par des plantations d'essences bocagères.
- Une bande non bâtie, ni bitumée, d'au moins 5m devra être observée de part et d'autre des haies et des arbres à conserver pour assurer leur protection.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du CU sont soumis à déclaration préalable.